Swissinvest
Real Estate Investment Fund

Halbjahresbericht
2018

31. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

Organe	2
Kennzahlen	3
Mitteilungen an die Anleger	4–5
Vermögensrechnung per 31. Dezember	6
Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 31. Dezember	7
Grundstücksverzeichnis	8–10
Feste Vorschüsse / Festhypotheken	11

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über den Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund (Swissinvest) sind im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag enthalten. Diese und weitere Publikationen können bei der Pensimo Fondsleitung AG, Zürich, Telefon 043 255 2100, jederzeit kostenlos bestellt oder via www.pensimo.ch als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Verkaufsrestriktion: Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb den USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Organe

Fondsleitung	**Pensimo Fondsleitung AG,** Zürich
Verwaltungsrat	**Ständerätin Karin Keller-Sutter,** Präsidentin, Wil, bis 5.12.2018 **Richard Hunziker,** Vizepräsident, St. Gallen **Andi Hoppler,** Zürich **Dr. Andri Mengiardi,** Chur **Othmar Stöckli,** Zug **Dr. Roman von Ah,** Zürich
Geschäftsleitung	**Michel Schneider,** Vorsitzender der Geschäftsleitung, Zürich **Martin Plüss,** Mitglied der Geschäftsleitung, Wallisellen
Fonds- & Portfoliomanager	**Dominik Schmid,** Zürich
Depotbank	**Credit Suisse (Schweiz) AG,** Zürich
Schätzungsexperten	**Ivan Anton,** Wüest Partner AG, Zürich **Stefan Meier,** Wüest Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	**Deloitte AG,** Zürich
Gründung	**1. Juli 2006** (Vereinigung der beiden Immobilienfonds Immovit und Swissinvest)

Eckdaten		31.12.2018	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2016
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6					
Rücknahme Fondsanteile[1]					1’168
Anzahl Anteile im Umlauf		4’845’438	4’845’438	4’845’438	4’845’438
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)[2]	CHF	132.40	134.67	132.20	129.68
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	130.00	132.00	130.00	127.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	169.90	190.00	190.00	178.80
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	151.10	161.00	163.50	156.40
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	157.10	169.90	185.00	174.40
Agio		18.66%	26.16%	39.94%	34.48%

Vermögensrechnung					
Marktwert der Liegenschaften	CHF	883’663’000	888’018’000	852’344’000	829’620’000
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes[3]		18.06%	16.93%	15.83%	15.26%
Nettofondsvermögen	CHF	641’522’734	652’555’310	640’568’670	628’358’594

Erfolgsrechnung					
Nettoertrag	CHF	10’387’598	21’594’883	21’971’319	21’916’298
Mietzinseinnahmen	CHF	19’913’091	39’495’397	39’167’361	38’676’058
Mietausfallrate		4.15%	4.67%	4.89%	4.53%

Rendite und Performance[4]					
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	4.45	4.55	4.55
Ausschüttungsrendite		n/a	2.62%	2.46%	2.61%
Ausschüttungsquote		n/a	102.22%	106.14%	105.91%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.61%[5]	5.39%[5]	5.64%	6.01%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.27%[5]	4.15%[5]	4.40%	4.92%
Anlagerendite		1.63%[5]	5.38%[5]	5.61%	6.20%
Performance Geschäftsjahr[6]		-4.97%[5]	-5.79%[5]	8.89%	8.68%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		70.59%	73.27%	75.13%	74.33%
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (GAV)		0.32%[5]	0.62%[5]	0.63%	0.63%
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (MV)		0.36%[5]	0.64%[5]	0.61%	0.62%

1) Umtausch von physischen Anteilscheinen / Zwangsrücknahme per 30.06.2016.
2) Exklusive Kommissionen.
3) Maximal zulässige Belastung: Die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt darf nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen (Art. 96 Abs. 1 KKV).
4) Kennzahlen bis 30.06.2016 gem. Fachinformation der SFAMA vom 23.10.2013 (ausser ROIC und TER_{REF} (MV): gem. Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016), ab dem 31.12.2017 gem. Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016.
5) Berechnung für 6 Monate (01.07.2018 – 31.12.2018).
6) Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Allgemeines

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017/18 in der Höhe von CHF 4.45 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 31. Oktober 2018.

Das Immobilienportfolio wird für den Halbjahresabschluss nicht neu bewertet. Die Zahlen basieren auf den geschätzten Marktwerten per 30. Juni 2018.

Die Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren, da keine Abgrenzungen vorgenommen wurden.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden. Darunter fallen keine Immobilientransaktionen.

Immobiliengesellschaften des Fonds

Das Aktienkapital der zwei nachfolgenden Immobiliengesellschaften ist zu 100% im Eigentum des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund:

Bellerive-Immobilien AG, Zürich
Swissinvest Immobilien AG, Zürich

Vergütungen

Bei den in § 20 und § 21 des Fondsvertrages festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im 3. und 4. Quartal 2018 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Fondsleitung	
– Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften:	0.4% des Gesamtfondsvermögens
– Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile:	–
– Kauf von Grundstücken:	–
– Erstellung von Bauten, Renovationen und Umbauten:	3.0%
– Verkauf von Grundstücken	–

Depotbank	
– Überwachung der Fondsleitung:	0.25‰ des Gesamtfondsvermögens
– Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr:	0.10‰ des Gesamtfondsvermögens

Bewirtschaftungsgesellschaften	
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften:	Belastung des Anlagefonds mit durchschnittlich 3.67% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen anstatt der fondsvertraglich möglichen 5%.

Depotbank, Zahlstelle

Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

Delegation von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:

Regimo Basel AG, Basel (Hanspeter Rudin, Delegierter des Verwaltungsrates)
Regimo Bern AG, Bern (Remo Kriemler, Geschäftsführer)
Régimo Genève SA, Genève (Carole Claden, Sitzleiterin)
Régimo Lausanne SA, Lausanne (Patrick Wicht, Geschäftsführer)
Regimo St. Gallen AG, St. Gallen (Richard Sutter, Geschäftsführer)
Regimo Zug AG, Zug (Matthias Häfelin, Geschäftsführer)
Regimo Zürich AG, Zürich (Silvia Vorburger, Geschäftsführerin)

Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitungsgesellschaft und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften.

Im Weiteren hat die Fondsleitung der Pensimo Management AG in Zürich verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration delegiert. Dabei handelt es sich um Aufgaben in den Bereichen administrative Unterstützung des Portfoliomanagements, Finanz- und Rechnungswesen, Bautreuhand sowie IT.

Compliance

Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer delegiert. Innerhalb des Büros schochauer KLG, Rechtsanwälte in St. Gallen ist Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL. M, als Mandatsleiter und Rechtsanwalt Nicolas Keller, lic. iur., LL. M, als Stellvertreter bezeichnet. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich durch langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht aus. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und schochauer KLG abgeschlossener Vertrag.

Vermögensrechnung per 31. Dezember Ungeprüfte Zahlen

	Marktwert 31.12.2018 CHF	Marktwert 30.06.2018 CHF
Aktiven		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	285’149.55	414’881.48
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	651’463’000.00	658’878’000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	123’573’000.00	123’573’000.00
Gemischte Bauten	108’627’000.00	105’567’000.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0.00	0.00
Total Grundstücke	**883’663’000.00**	**888’018’000.00**
Sonstige Vermögenswerte	4’082’941.09	1’022’840.83
Gesamtfondsvermögen	**888’031’090.64**	**889’455’722.31**
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	96’600’000.00	84’300’000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3’056’427.12	2’712’973.16
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	63’000’000.00	66’000’000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	3’974’929.80	3’324’439.25
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**721’399’733.72**	**733’118’309.90**
Geschätzte Liquidationssteuern	79’877’000.00	80’563’000.00
Nettofondsvermögen	**641’522’733.72**	**652’555’309.90**
Anzahl Anteile im Umlauf	**31.12.2018**	**30.06.2018**
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	4’845’438	4’845’438
Ausgaben	0	0
Rücknahmen	0	0
Stand per Abschluss	4’845’438	4’845’438
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	132.40	134.67
Ausschüttung	0.00	4.45
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	132.40	130.22
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	6’389’000.00	6’389’000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	16’170’500.00	16’170’500.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	652’555’309.90	640’568’669.88
Ausschüttungen	-21’562’199.02	-22’046’742.90
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Gesamterfolg	10’529’622.84	34’533’382.92
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	0.00	-500’000.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	641’522’733.72	652’555’309.90

	2018 CHF	2017 CHF
Erträge		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	19’913’091.31	19’725’071.65
Aktivierte Bauzinsen	14’550.00	12’900.00
Sonstige Erträge	24’042.10	53’918.55
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total Erträge (abzüglich)	**19’951’683.41**	**19’791’890.20**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-723’656.55	729’099.75
Sonstige Passivzinsen	-6’292.20	-7’398.70
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-2’156’094.16	-2’232’809.62
Ausserordentlicher Unterhalt	-1’498’794.45	-1’513’412.20
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-431’991.14	-312’983.83
Verwaltungsaufwand	-251’951.77	-291’623.95
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	-222’790.00	-217’485.70
Gewinn- und Kapitalsteuern	-1’440’000.00	-1’405’252.55
Schätzungs- und Prüfaufwand	-70’000.00	-74’939.60
Abschreibungen auf Grundstücke	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-1’778’911.40	-1’625’320.75
die Depotbank	-155’650.00	-149’700.60
die Immobilienverwaltungen	-763’289.05	-690’418.60
Sonstige Aufwendungen	-64’665.00	-73’037.67
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	**-9’564’085.72**	**-9’323’483.52**
Nettoertrag	**10’387’597.69**	**10’468’406.68**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1’555’985.60	0.00
Realisierter Erfolg	**8’831’612.09**	**10’468’406.68**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1’012’010.75	-102’000.00
Veränderung Liquidationssteuern	686’000.00	0.00
Gesamterfolg	**10’529’622.84**	**10’366’406.68**

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2018*

Wohnbauten

		Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF per 30.06.18	Bruttoertrag CHF (6 Monate) Mietzinseinnahmen
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4’671’500	11’860’000	255’142
Aesch	Austrasse 2	2’528’600	3’636’000	83’070
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	4’112’800	9’213’000	191’336
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	6’002’100	10’000’000	224’837
Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	3’567’600	6’489’000	155’790
Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	3’312’400	7’428’000	192’555
Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23; Baurecht	5’518’000	7’527’000	199’232
Basel	Habsburgerstrasse 26	1’455’600	3’484’000	73’232
Basel	Hammer I	23’906’500	31’950’000	826’743
Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	4’742’400	9’426’000	213’562
Basel	Türkheimerstrasse 10	4’746’733	7’145’000	140’916
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	2’036’000	4’294’000	92’045
Bern	Burgernzielweg 14, 16	5’396’500	8’157’000	185’586
Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	14’363’200	16’440’000	366’883
Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23	7’598’200	10’060’000	239’749
Bremgarten	Im Weingarten 1	8’004’417	9’253’000	228’057
Brugg	Habsburgerstrasse 48, 50c	12’348’000	14’420’000	274’888
Buchs	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	19’300’000	21’960’000	468’864
Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2’334’187	3’705’000	92’684
Bülach	Berglistrasse 9, 11	2’620’800	4’414’000	102’464
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	11’678’700	11’930’000	260’163
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	2’493’100	5’170’000	123’390
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	14’644’000	23’260’000	519’730
Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	1’811’959	3’092’000	60’453
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	946’800	2’572’000	85’658
Genève	Avenue d’Aïre 24	8’995’800	11’650’000	270’600
Genève	Bd. des Philosophes 24, Bd. de la Tour 12, 14	21’943’400	24’080’000	550’306
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	9’303’600	9’967’000	256’097
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	21’506’207	22’180’000	467’934
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	5’909’800	12’330’000	235’596
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	4’928’500	6’840’000	155’446
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	3’791’900	7’958’000	180’463
Kriens	Obernauerstrasse 39a	3’085’000	5’261’000	113’472
Laufen	Naustrasse 47	2’817’100	6’475’000	156’292
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	6’204’000	14’130’000	302’154
Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a 4b	13’595’700	21’310’000	523’820
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	7’256’500	11’320’000	256’947
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	5’516’600	8’830’000	178’602
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	5’701’678	6’728’000	161’786
Luzern	Würzenbachmatte 33	3’593’900	7’553’000	155’556
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2’896’700	5’080’000	136’866
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	10’669’915	9’141’000	235’810
Oberbuchsiten	Bachmatt 535, 536, 537	5’552’100	5’970’000	133’231
Zwischentotal		**313’408’496**	**443’688’000**	**10’128’004**

* Sämtliche Liegenschaften werden gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKK-FINMA bewertet (Bewertungsmodell).

Wohnbauten

		Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF per 30.06.18	Bruttoertrag CHF (6 Monate) Mietzinseinnahmen
Übertrag		**313’408’496**	**443’688’000**	**10’128’004**
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	8’189’400	11’310’000	241’514
Pratteln	Muttenzerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	3’201’000	7’931’000	170’645
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	6’798’700	8’359’000	192’909
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	2’098’900	5’013’000	92’730
Reinach	Neueneichweg 35, 37	2’791’000	6’063’000	123’294
Rothrist	Galliweg 16, 16a	2’917’900	2’640’000	77’106
St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	4’263’900	6’304’000	161’984
St. Gallen	Iddastrasse 58, 60	3’102’400	3’373’000	77’587
St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	14’211’000	18’140’000	414’558
Steinmaur	Lägernstrasse 6	2’249’898	2’980’000	76’122
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	6’075’000	12’060’000	272’805
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	6’835’300	15’430’000	308’868
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	7’219’400	8’683’000	191’526
Wetzikon	Hinwilerstrasse 58, 60	8’250’800	10’850’000	221’908
Wil	Rainstrasse 20, 22	4’821’002	5’565’000	161’350
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	10’039’500	10’600’000	246’826
Winterthur	Salstrasse 45	2’533’900	5’749’000	117’402
Wohlen	Aargauerstrasse 1, Bahnhofstrasse 18	19’350’000	18’640’000	298’964
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21, 23	5’439’600	8’775’000	227’142
Zürich	Bristenstrasse 27	7’320’500	12’050’000	209’815
Zürich	Regensbergstrasse 67	5’523’100	7’882’000	145’218
Zürich	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	3’137’400	4’342’000	95’478
Zürich	Ruhestrasse 5, 7	2’874’500	5’762’000	96’455
Zürich	Überlandstrasse 339, 341	3’322’300	9’274’000	188’084
Total	**Wohnbauten**	**455’974’896**	**651’463’000**	**14’538’294**
	davon im Baurecht	5’518’000	7’527’000	199’232

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Basel	Hardstrasse 143, St. Albanring 210	3’498’500	3’619’000	93’653
Basel	Mülhauserstrasse 50, Elsässerstrasse 16	3’900’500	4’138’000	126’255
Genève	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	9’048’500	15’620’000	338’641
Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien 114	5’325’200	5’013’000	129’732
Thun	Marktgasse 18	6’210’000	8’297’000	206’723
Winterthur	Oberfeldstrasse 158	3’593’800	4’013’000	126’276
Zürich	Badenerstrasse 22, Lutherstrasse 2	7’573’400	8’977’000	168’133
Zürich	Seefeldstrasse 224	4’966’090	12’730’000	292’853
Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	45’048’692	52’620’000	1’088’289
Zürich	Weinbergstrasse 72	8’366’000	8’546’000	125’705
Total	**Kommerziell genutzte Liegenschaften**	**97’530’682**	**123’573’000**	**2’696’259**

Gemischte Bauten

		Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF per 30.06.18	Bruttoertrag CHF (6 Monate) Mietzinseinnahmen
Bern	Rehhagstrasse 2	4’640’000	6’140’000	139’830
Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneggstrasse 145, 147	11’598’700	19’710’000	441’225
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	9’730’000	12’660’000	282’362
Liebefeld	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146; Stockwerkeigentum	5’931’000	7’201’000	218’649
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	12’492’000	9’625’000	253’808
Renens	Avenue de la Poste 1, 3, 5, 7, 9, 11	12’991’900	14’070’000	477’981
Siebnen	Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	21’157’100	27’250’000	606’233
Zug	Poststrasse 13	6’408’900	6’897’000	155’590
Zürich	Bederstrasse 105a	2’956’600	5’074’000	102’860
Total	**Gemischte Bauten**	**87’906’200**	**108’627’000**	**2’678’538**
	davon im Stockwerkeigentum	5’931’000	7’201’000	218’649

Bauland, angefangene Bauten

Total	**Bauland, angefangene Bauten**	**0**	**0**	**0**

Fertige Bauten	Wohnbauten	455’974’896	651’463’000	14’538’294
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	97’530’682	123’573’000	2’696’259
	Gemischte Bauten	87’906’200	108’627’000	2’678’538
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)		0	0	
Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		**641’411’778**	**883’663’000**	**19’913’091**

Aufstellung der Käufe und Verkäufe
Vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2018 haben folgende Käufe und Verkäufe stattgefunden:

Käufe Renens, Avenue de la Poste 1, 3, 5, 7, 9, 11 (STWE) per 01.07.2018

Verkäufe Oensingen, Lehnrüttiweg 1, 3 per 01.07.2018

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2018*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2018
14.12.2018–15.01.2019	0.50%	25’800’000	15’700’000		41’500’000
30.12.2015–31.12.2018	0.70%	4’000’000		4’000’000	0
31.12.2018–31.01.2019	0.50%	54’500’000		2’400’000	52’100’000
01.10.2014–30.09.2019	0.90%	3’000’000			3’000’000
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		**87’300’000**	**15’700’000**	**6’400’000**	**96’600’000**
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
30.04.2014–30.04.2020	1.64%	20’000’000			20’000’000
31.08.2010–31.08.2020	2.02%	10’000’000			10’000’000
31.10.2014–31.10.2020	1.05%	7’000’000			7’000’000
30.12.2015–31.12.2020	0.93%	4’000’000			4’000’000
28.04.2014–28.04.2022	1.98%	8’000’000			8’000’000
		49’000’000	0	0	49’000’000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von mehr als fünf Jahren					
31.08.2015–31.08.2023	1.45%	8’000’000			8’000’000
15.06.2018–31.08.2023	0.85%	6’000’000			6’000’000
		14’000’000	0	0	14’000’000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		**63’000’000**	**0**	**0**	**63’000’000**
Total verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		**150’300’000**	**15’700’000**	**6’400’000**	**159’600’000**

* Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.06.2018 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 43 255 21 00
www.pensimo.ch